



# **EHPAD « LA ROSERAIE » ET IMMEUBLE EN CONSTRUCTION NEUVE**

## **FICHE D'IDENTITE**

- Adresse : 62 avenue de Castelnaud, 34000 Montpellier
- Nature : construction neuve
- Projet : construction d'un EHPAD de 62 lits (PLS) et création d'un immeuble de 9 logements



### **Construction neuve de l'EHPAD La Roseraie**

Nombre de lits : **62 lits (dont une unité PASA de 14 places)**

Nombre de bâtiment : **1**

Surface de plancher : **4 402 m<sup>2</sup>**

### **Construction d'un immeuble**

Nombre de logements : **9 logements**

Nombre de bâtiment : **1**

Surface de plancher : **908 m<sup>2</sup>**

## ○ PROJET SOCIAL

Le mouvement Habitat et Humanisme, à travers différents projets, a expérimenté de nouvelles façons « de vivre ensemble » avec des lieux de vie permettant de faire reculer solitude et isolement. Par des habitats pensés autour d'un lieu de vie commun, rassemblant plusieurs générations et publics, ce projet permettra à tous de bénéficier d'un logement de qualité en plein centre, permettant de se sentir (ré)intégré dans une vie sociale riche et mixte.

Situé dans un quartier résidentiel de Montpellier, au cœur d'un magnifique parc, le projet immobilier prévoit la construction d'un EHPAD et de 9 logements. L'architecture de la construction nouvelle assurera une bonne qualité de vie des résidents, ouverte sur l'extérieur, favorisant les échanges tant à l'échelle de la résidence que du quartier.

La présence d'un immeuble locatif sur le site favorisera une mixité sociale et générationnelle : il sera destiné à des personnes âgées autonomes à faible revenu, des familles et des jeunes ; trois appartements seront attribués à des sœurs, respectant ainsi l'histoire de La Roseraie.

Sa petite envergure servira le développement de relations de voisinage, pour développer un climat sécurisant et bienveillant à l'égard des seniors, tant pour ceux vivant dans l'immeuble qu'au sein de l'EHPAD.

Cette dynamique pourra s'appuyer sur une petite salle commune de type ERP, offrant ainsi la possibilité aux locataires de se rencontrer et d'échanger.

La proximité de l'EHPAD permettra aux personnes âgées logées au sein de l'immeuble et non dépendantes de bénéficier des services de l'EHPAD selon leurs besoins (restauration, animation, etc.). Ainsi, cette résidence offrira des perspectives de maintien à domicile des personnes âgées les plus fragiles en apportant de nouvelles réponses dans la prévention et la prise en charge de la dépendance, notamment par la restauration du lien social.

L'EHPAD accueillera des personnes âgées les plus fragilisées. La taille restreinte des unités de vie favorisera le sentiment d'un « chez-soi » et d'appartenir à un groupe incluant l'EHPAD mais également les locataires de l'immeuble voisin. Le parc, l'entrée commune au site seront des espaces communs qui favoriseront les rencontres. Des prestataires extérieurs interviendront pour l'animation de l'établissement ; certains temps pourront être conjoints avec les locataires voisins.

Ainsi, deux objectifs complémentaires résument le projet de ce site : Prendre Soins et Vivre Ensemble.

## ○ LA SITUATION :



Le projet est situé sur la parcelle n°03, issue du remembrement parcellaire des parcelles cadastrales n°000 CE 317 (19 244 m<sup>2</sup>) et 000 CE 123 (1 135 m<sup>2</sup>).

L'accès du terrain se fait par l'avenue de Castelnau entre les n°62 et 64.

#### **ACCES – DESSERTE – DISTANCE :**

A seulement 700m de l'arrêt du métro Aiguelongue, l'EHPAD de La Roseraie se situe à 400m à pied du parc Edith Piaf et à 3 km du centre de Montpellier, qui offre tous les services nécessaires.

#### **L'OPERATION**

L'opération sera réalisée par EHD avec le concours et le cabinet AC Architecture Ingénierie.

Le projet « construction d'un EHPAD et d'un immeuble », vise à reconstruire sur un autre site l'établissement. Celui-ci permettra d'accueillir 62 lits PLS et répondra aux normes en vigueur tant au niveau de la surface que du confort.

Ce bâtiment se décomposera en plusieurs parties. Une unité de vie de 22 lits, une unité de vie comprenant 40 lits et d'un espace PASA de 187 m<sup>2</sup>.

L'immeuble portera sur 9 logements : 3T1, 2 T2, 1 T4 2 T3 et 1 T6.

L'accès aux 2 espaces sera commun

**PERFORMANCE ENERGETIQUE : RT 2012-20%**

#### **o LE PROJET IMMOBILIER**



## CALENDRIER PREVISIONNEL DE L'OPERATION

Début travaux : mars 2021

Livraison contractuelle prévisionnelle : octobre 2022

Mise en service : Un mois après la livraison – décembre 2022

**Durée totale des travaux : 18 mois**

## INVESTISSEMENT DE L'OPERATION

OPERATION COMPLETE : 15 984 049 € TTC

FONDS PROPRES : 6 200 000 € TTC